

～安全で安心して住み続けられる災害に強いまちの実現に向けて～

尾久東部地区 地区計画

(令和5年4月28日変更)

地区計画とは・・・

道路・公園などの地区施設や地区にふさわしい建築物の用途・形態などを定めることにより、地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりを実現するための都市計画制度です。



尾久東部地区

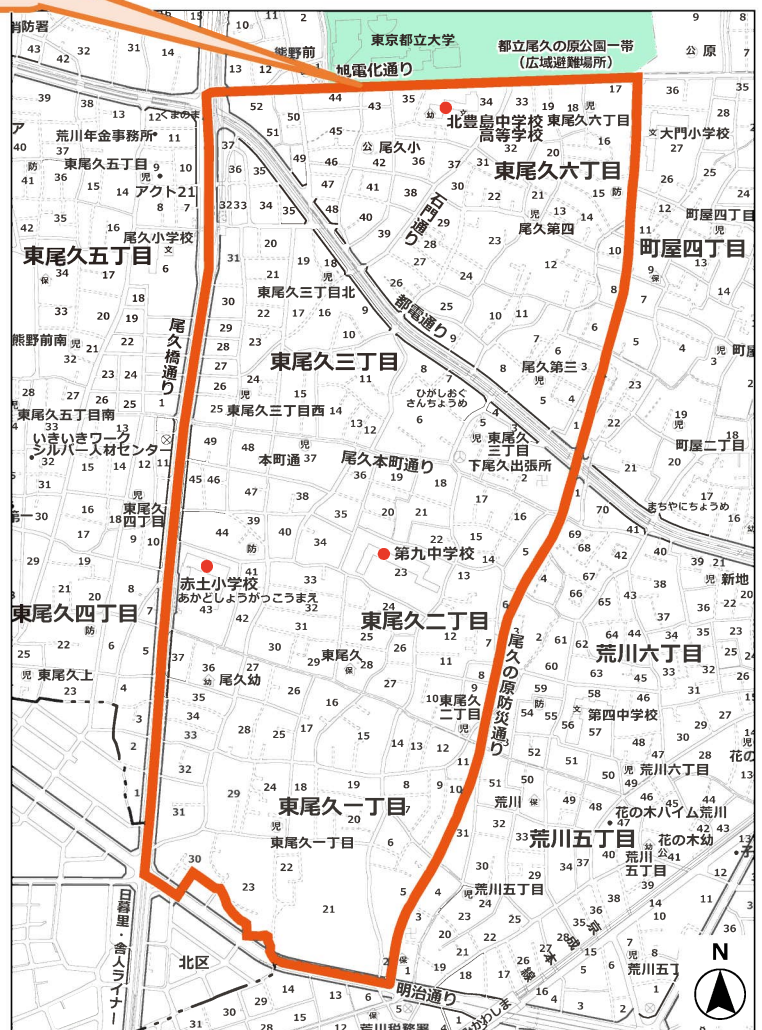
尾久東部地区では、地元町会や尾久消防署、地区住民により構成された防災まちづくり協議会が中心となり、「安全で安心して住み続けられる災害に強いまち」の実現に向けた取組を進めています。

また、将来にわたって、計画的なまちづくりを推進していくために、地区住民及び関係権利者の皆さんと意見交換等を行いながら、地区計画制度を活用した「まちづくりルール」の検討に取り組んできました。

区では、この検討成果等を踏まえ、防災性と住環境の向上を図るため、令和3年9月に「尾久東部地区地区計画」を都市計画決定しました。

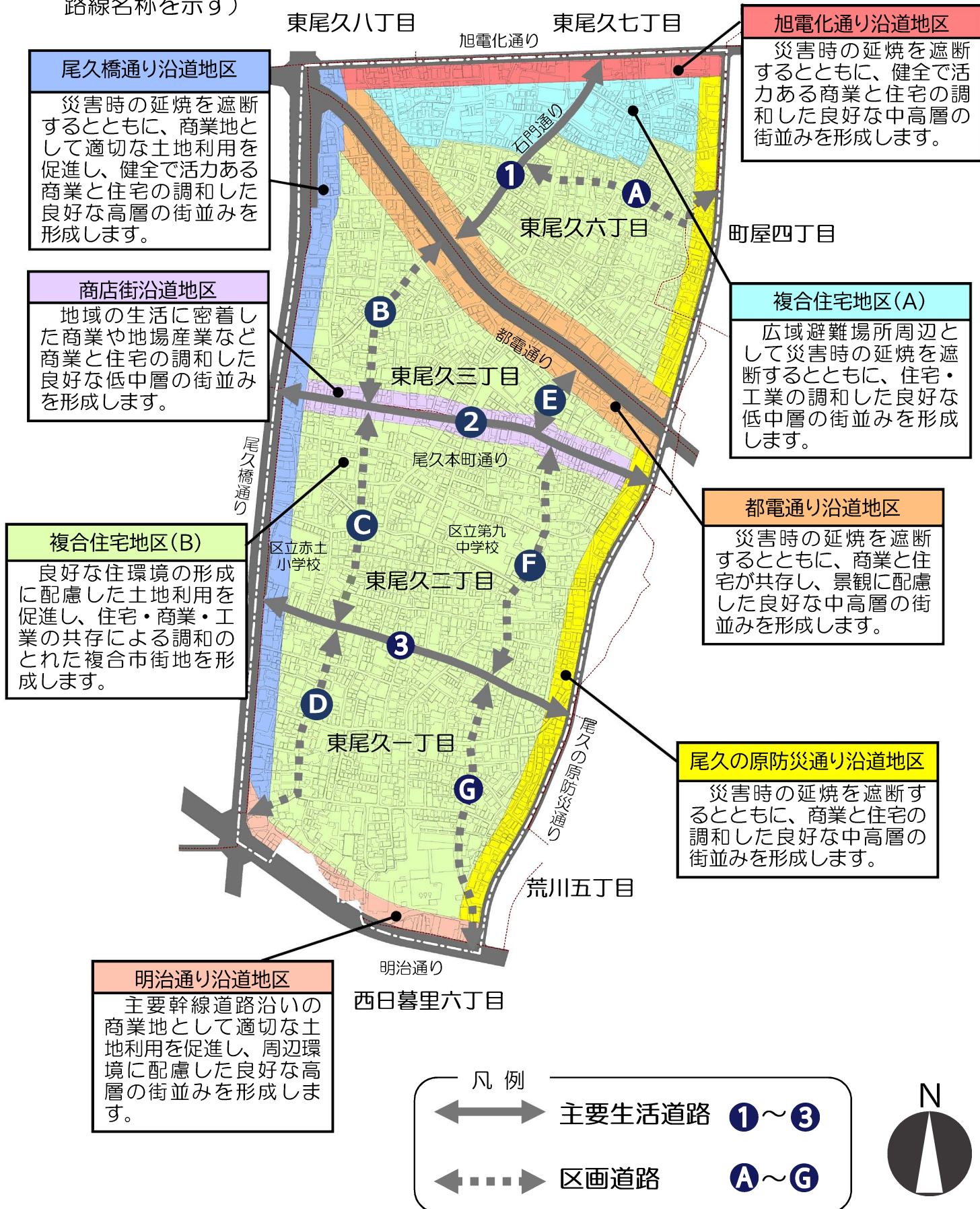
また、用途地域の境界線の変更に伴い、地区区分の境界の位置を変更しました(令和5年4月)。

このパンフレットは、本地区計画の内容をお知らせするものです。本地区内で新築や建替え等を行う際に、ご活用ください。



地区区分とまちづくり方針

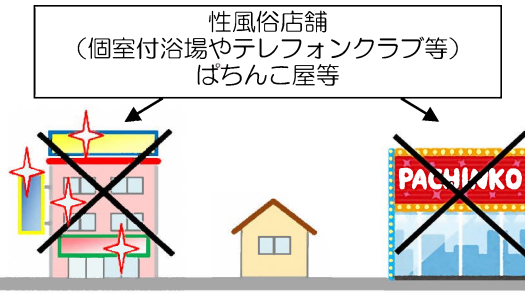
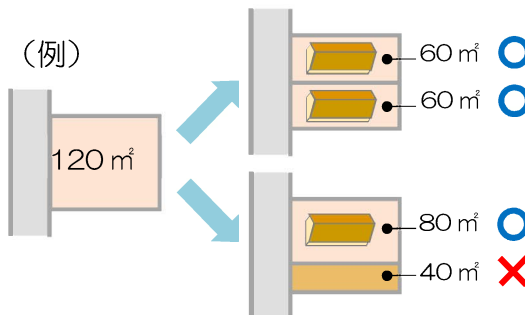
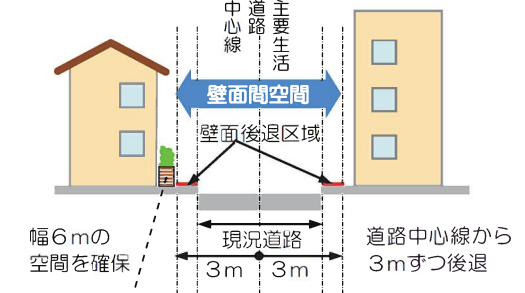
都市計画に基づいて、次のように地区を8つに区分し、それぞれの地域特性にあったまちの将来像やまちづくりの方針を定めています。（*①～③ 及び A～G は路線名称を示す）



地区計画の目標

広域避難場所に至る避難道路等への安全な避難経路の確保とあわせ、電線類の地中化、バリアフリー化等を進め、災害時の安全性や防災性の向上を図ります。また、地域特性に応じた土地利用の誘導と建替え等による居住環境の向上を図るとともに、住宅・商業・工業が調和した良好な中高層の街並みの形成と、安全で安心して住み続けられる魅力あるまちを目指します。

地区整備計画の内容

地区施設 (道路)	地区の防災性や日常生活の利便性の向上を図るため、整備が必要な路線（地区施設）を選定し、一定の幅員を確保します。 ＊1ページの図を参照	① 主要生活道路 6. 0～8. 0m（既存道路＋壁面後退）（石門通り） ② 主要生活道路 6. 0～7. 6m（既存道路＋壁面後退）（尾久本町通り） ③ 主要生活道路 6. 0m（既存道路＋壁面後退） Ⓐ～Ⓒ 区画道路 4. 0～7. 0m（既存道路） ＊①～③及びⒶ～Ⓒは1ページ「図」数字及びアルファベットに対応
ルール1 建築物等の 用途の制限	良好な住環境を守るため、個室付浴場やテレフォンクラブ等の性風俗店舗、ぱちんこ屋等の建築及び用途の変更はできません。	 性風俗店舗 （個室付浴場やテレフォンクラブ等） ぱちんこ屋等
ルール2 敷地面積の 最低限度	敷地の新たな細分化により建物が密集するのを防ぐため、60㎡（約18坪）未満の敷地では、建築できません。 ＊令和3年9月1日現在、60㎡未満の敷地での建替えには、適用されません。	 （例） 120㎡ 60㎡ ○ 60㎡ ○ 80㎡ ○ 40㎡ ✗
ルール3 壁面の位置 と工作物の 設置の制限	主要生活道路においては、緊急車両が進入可能な壁面間空間を確保するため、壁面後退区域には建築物や工作物（門・塀・広告物・自動販売機・花壇等）を設置できません。 ＊壁面後退区域は、敷地面積に算入することができます。 ＊主要生活道路の中心位置は必ず区にご確認ください。	 中心線 主要生活 壁面間空間 壁面後退区域 幅6mの空間を確保 現況道路 3m 3m 道路中心線から 3mずつ後退 ※「垣又はさくの構造の制限」の対象にもなります。 主要生活道路①～③号線 主要生活道路中心線から3mの区域

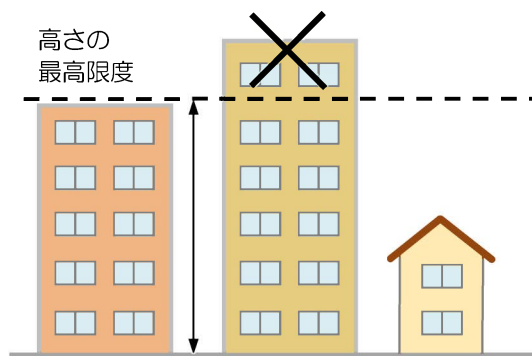
ルール4

建築物等の高さの最高限度

周辺の住環境との調和や良好な街並みを形成するため、高さの最高限度を超える高さの建築物等は建築できません。

＊高さの最高限度は地区区分ごとに異なります

（下部【表】地区区分ごとの高さの最高限度を参照）。



凡例 (地区区分)	明治通り 沿道地区	尾久橋通り 沿道地区	都電通り 沿道地区	旭電化通り 沿道地区	尾久の原防災 通り沿道地区	商店街 沿道地区	複合住宅地区 (A)	複合住宅地区 (B)
高さの 最高限度	50m	50m	35m	35m	30m	16m ※		

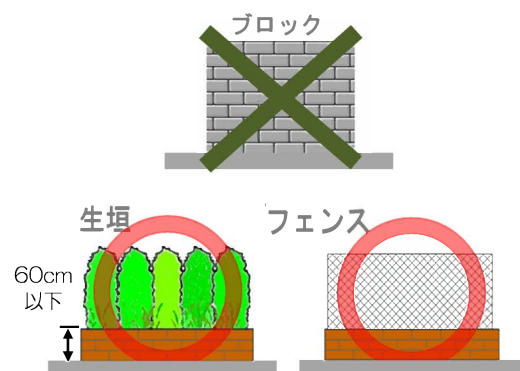
※商店街沿道地区及び複合住宅地区(A)・(B)では、同地区内の敷地面積に応じて高さの最高限度が異なります。

敷地面積	～300㎡未満	300～900㎡未満	900㎡以上
高さの最高限度	16m	21m	30m

ルール5

垣・さくの構造の制限

災害時における沿道の塀等の倒壊危険を避けるため、沿道の垣またはさくの構造は、生垣やフェンス等とし、コンクリートブロック等を使う場合は、高さ60cm以下としてください。



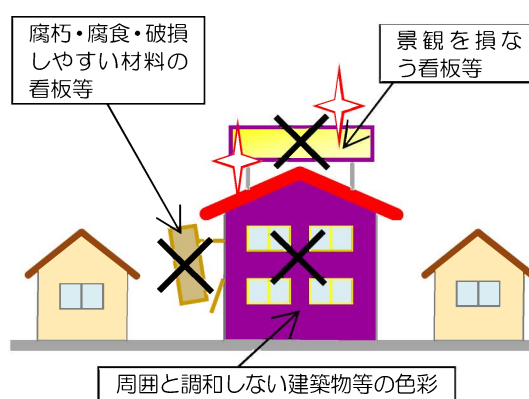
ルール6

建築物等の形態・意匠の制限

周辺環境を守り、良好な街並みを形成するため、建築物等の色彩は荒川区景観計画等に基づき、派手な色の建築物等は避けて、周囲と調和したものとしてください。

※4ページの【色彩基準一覧表】参照

また、屋外広告物等は、景観を損なわないものとし、腐朽・腐食・破損しやすい材料は使用できません。



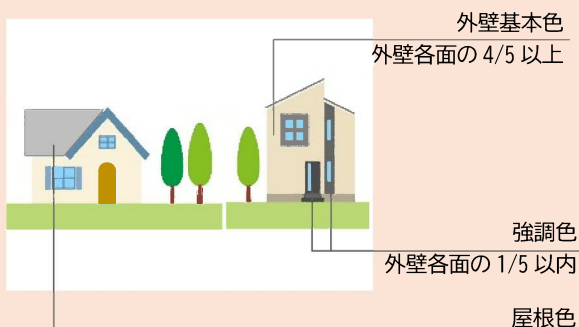
ルール6 (補足)

「荒川区景観計画」に関する詳細はホームページからご確認ください
<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a040/machizukuridoboku/machizukuri/keikanneikakku.html>



色彩基準一覧表

			マンセル表色系		
			(一般地域) 住居系 市街地	(一般地域) 商業系 市街地	(景観基本軸) 都電 景観軸
外壁基本色 (外壁各面の4/5以上 はこの範囲から選択)	色相	明度	彩度		
		4以上8.5未満	4以下		
	OYR~4.9YR	8.5以上	1.5以下		
		4以上8.5未満	5以下	6以下	4以下
	5.OYR~5.OY	8.5以上	1.5以下		
		4以上8.5未満	6以下		
強調色 (外壁各面の1/5以内 で使用可能)	色相	明度	彩度		
			4以下		
			5以下	6以下	4以下
			6以下		
	色相	明度	彩度		
			2以下		



各見付面積の1/5を超える場合は外壁の一部とみなすため、「外壁基本色」としてください

アクセント色	使用不可	色彩の指定はなく、主に建築物の低中層部で用いることとする。 アクセント色と強調色はあわせて外壁各面の1/5以内とし、かつアクセント色は外壁各面の1/20以内とする。
屋根色 (勾配屋根)		屋根色の色彩基準については、適合義務は適用除外とする。 ただし、屋根の面積が各見付面積の1/5を超える場合は外壁とみなし、屋根面の立ち上がりを含めて面積計算する。

上記のほか、荒川区景観計画に定める「大規模建築物」は、同計画の「色彩基準一覧表」による。

立面図に外壁・屋根・玄関扉・シャッター等(住宅の雨戸兼用シャッターは除く)の「マンセル表色系」を記載してください。

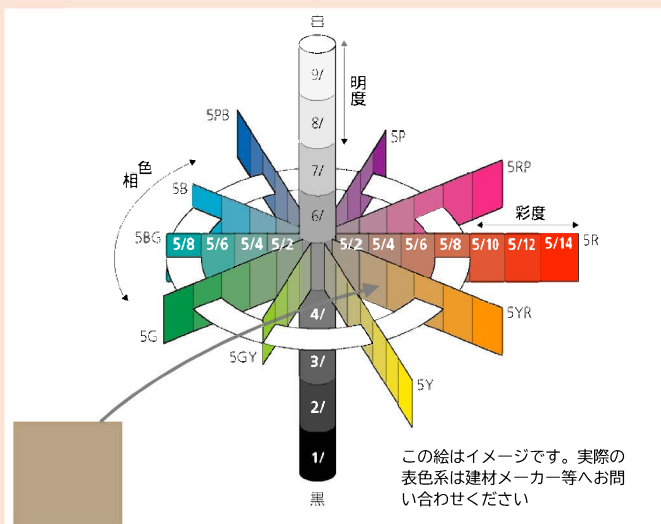
マンセル表色系について

荒川区景観計画では、「マンセル表色系」による色彩の基準を定めています。

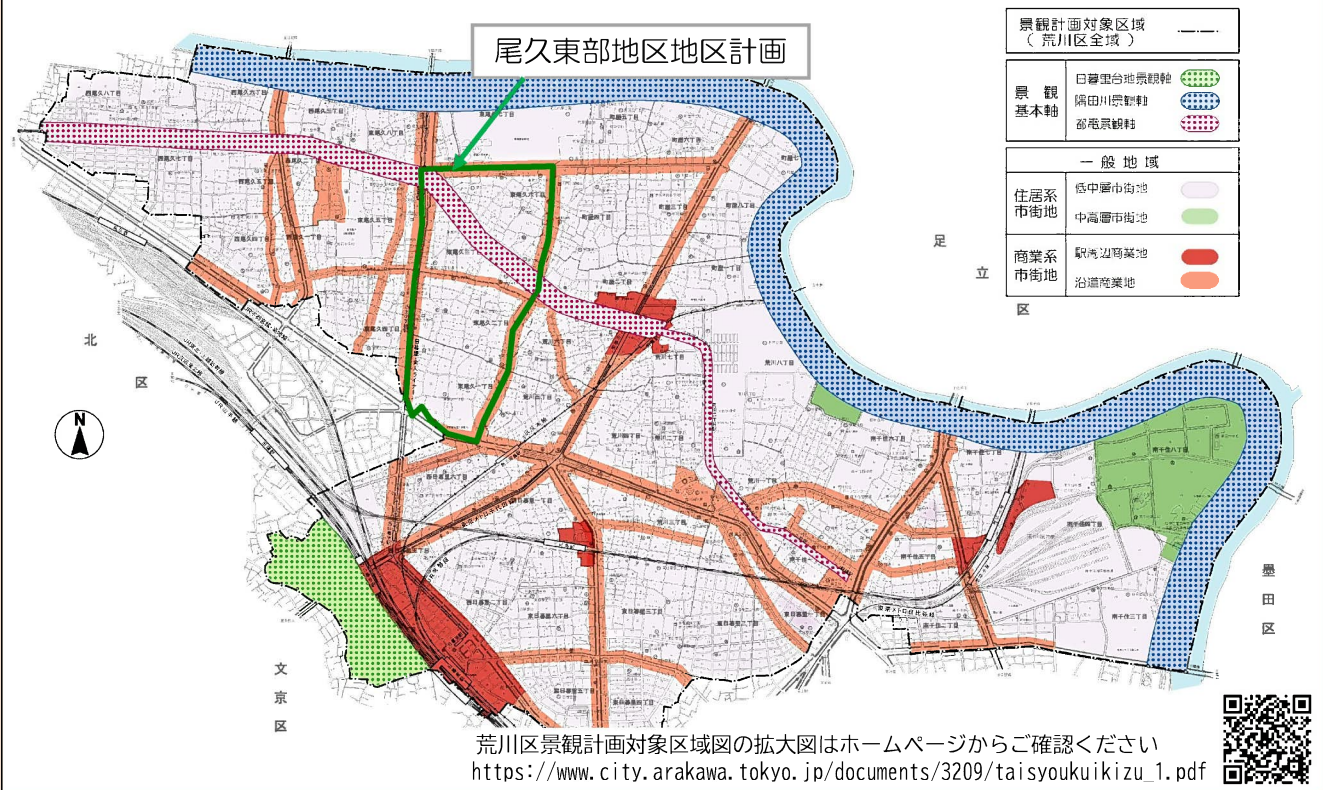
この「マンセル表色系」は一つの色彩を「色相(いろあい)」、「明度(あかるさ)」、「彩度(あざやかさ)」という三つの尺度の組み合わせによって表現しています。

色の表し方
5YR 5.0 / 4.0

色相=色合い 明度=明るさ 彩度=鮮やかさ



荒川区景観計画対象区域図【景観法第8条第2項第1号関係】



地区計画内における景観配慮事項

○街並みの色彩の調和

色の組合せには、「類似」や「対比」など様々ありますが、街並みの調和のため、建物の色彩は、隣同士や通り全体と「類似」したものとしてください。

○室外機等の設備

室外機は、通りから見えない位置に設置したり、修景したりして目立たないようにしてください。

○敷地の緑化等

敷地内はできる限り緑化を図ってください。植栽や生垣が難しい場合は、玄関周りを植木鉢やプランターで飾るなど、軒先の緑化に配慮してください。

類似を原則とする。

類似



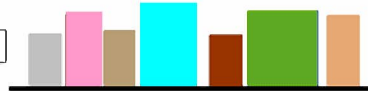
周囲の建物と類似した色彩を使って統一感のある街並みを作ります。

対比



周囲の建物とコントラストが強すぎる色彩は避けてください。

多色



個々の建物が、目立とうとすると、街並みが雑然となります。



注意：

特に、真黒な建物は、周囲とのコントラストが強調され街並みの統一感を乱すため使用は避けてください。

地区計画の内容

東京都市計画地区計画の変更(荒川区決定)

告示日：令和5年4月28日

名 称		尾久東部地区地区計画											
位 置 ※		荒川区東尾久一丁目、東尾久二丁目、東尾久三丁目、東尾久四丁目、東尾久五丁目、東尾久六丁目、町屋四丁目及び西日暮里六丁目 各地内											
面 積 ※		約 65.6 ha											
地区計画の目標		本地区は、北側の都市計画道路補助193号線を挟んだ広域避難場所である都立尾久の原公園一帯の南側に位置し、その広域避難場所までの避難道路である尾久橋通りや明治通りとそれぞれ西側と南側で接しており、都電通りは地区内北寄りにある。また、東側は、地域の安全性の向上のために多くの区民等の理解と協力のもと、都市計画決定から約20年と早期完成をみた尾久の原防災通りがある。 荒川区都市計画に関する基本的な方針においては、熊野前駅周辺が、区民生活の中心となる「生活拠点」として、都電荒川線沿線が、うるおいやにぎわいにあふれ、便利で豊かな区民の暮らしを支える「暮らしと街並みの軸」として位置付けられている。 一方で地区内には、狭あい道路や狭小な敷地が多く、災害時に大規模な市街地火災が発生するおそれのある木造密集地域を抱えているほか、大規模水害への脆弱性が顕在化するなど市街地の防災性の向上が課題となっている。 そのため、広域避難場所に至る避難道路等への安全な避難経路の確保とあわせ、電線類の地中化、バリアフリー化等を進め、災害時の安全性や防災性の向上を図る。また、地域特性に応じた土地利用の誘導と建替え等による居住環境の向上を図るとともに、住宅・商業・工業が調和した良好な中高層の街並みの形成と、安全で安心して住み続けられる魅力あるまちを目指す。											
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を8つに区分し、それぞれ次のように定める。 1 明治通り沿道地区では、主要幹線道路沿いの商業地として適切な土地利用を促進し、周辺環境に配慮した良好な高層の街並みを形成する。 2 尾久橋通り沿道地区では、災害時の延焼を遮断するとともに、商業地として適切な土地利用を促進し、健全で活力ある商業と住宅の調和した良好な高層の街並みを形成する。 3 都電通り沿道地区では、災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅が共存し、景観に配慮した良好な中高層の街並みを形成する。 4 旭電化通り沿道地区では、災害時の延焼を遮断するとともに、健全で活力ある商業と住宅の調和した良好な中高層の街並みを形成する。 5 尾久の原防災通り沿道地区では、災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅の調和した良好な中高層の街並みを形成する。 6 商店街沿道地区では、地域の生活に密着した商業や地場産業など、商業と住宅の調和した良好な低中層の街並みを形成する。 7 複合住宅地区（A）では、広域避難場所周辺として災害時の延焼を遮断するとともに、住宅・工業の調和した良好な低中層の街並みを形成する。 8 複合住宅地区（B）では、良好な住環境の形成に配慮した土地利用を促進し、住宅・商業・工業の共存による調和のとれた複合市街地の形成する。											
	地区施設の整備の方針	地区施設は、災害時に必要となる安全な避難経路の確保と日常生活の利便性と住環境の向上を図ることを目的として、主要生活道路を位置づける。また、主要生活道路を補完し、地域のネットワークを形成する区画道路を位置づける。											
	建築物等の整備の方針	良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。 1 健全で魅力ある市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 安全な避難経路を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 3 周囲の街並みや周辺環境に配慮した秩序ある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。なお、商店街沿道地区及び複合住宅地区（A）、（B）においては、宅地の共同化等による不燃建築物への建替えを誘導するため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を設ける。											
地区整備計画	配置及び規模の地区施設の	種 類	名 称		幅員	延長	備考	名 称	幅員	延長	備考		
		道 路	主要生活道路 1号線※		6.0～8.0m	約 350m	拡幅整備	区画道路 C号線	4.0～6.2m	約 325m	既存道路		
			主要生活道路 2号線		6.0～7.6m	約 555m	拡幅整備	区画道路 D号線	4.0～6.0m	約 335m	既存道路		
			主要生活道路 3号線		6.0m	約 470m	拡幅整備	区画道路 E号線	4.0～7.0m	約 105m	既存道路		
			区画道路 A号線		4.0～6.7m	約 320m	既存道路	区画道路 F号線	4.0～6.8m	約 360m	既存道路		
	区画道路 B号線		4.0～5.6m	約 265m	既存道路	区画道路 G号線	4.0～5.9m	約 400m	既存道路				
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	明治通り沿道地区	尾久橋通り沿道地区	都電通り沿道地区	旭電化通り沿道地区	尾久の原防災通り沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区			
			面積	約 1.5ha	約 4.9ha	約 5.6ha	約 2.1ha	約 4.5ha	約 2.3ha	約 4.3ha	約 40.4ha		
		建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 1 建築基準法別表第二（り）項第三号に掲げる建築物 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項及び第9項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項第2号に規定する接客業務受託営業を行う建築物 3 建築基準法別表第二（ほ）項第二号に規定するばちんこ屋その他これに類するもの										
			建築物の敷地面積の最低限度	60㎡ ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 1 この地区計画の都市計画決定の告示日（令和3年9月1日）において、敷地面積が60㎡未満でその敷地全てを一の敷地として利用する場合 2 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物の敷地として利用する場合									
		壁面の位置の制限		計画図に示す壁面線が定められている敷地においては、主要生活道路の中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び建築物の各部分までの距離は、3m以上（現況幅員が6mを超える部分は除く。）とする。									
			壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	災害時の安全な道路空間を確保するために壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、緊急車両等の通行を妨げる門、へい、広告物、自動販売機、花壇等の工作物を設置してはならない。								
		建築物等の高さの最高限度		50m	50m	35m	35m	30m	16m				
			ただし、300㎡以上900㎡未満の敷地については、21mとし、さらに900㎡以上の敷地については、30mとする。										
			ただし、前項の規定の適用にあたっては、次に定めるところによる。 1 告示日（令和3年9月1日）において、現に存する建築物又は現に建築中の建築物であって前項の規定に適合しない部分を有するもの（以下この項において「従前建築物」という。）が、次の各号に掲げる範囲内において建築する場合は、同項の規定を適用しない。 （1）従前建築物の同一敷地内に建築するもの （2）従前建築物の高さを超えないこと。 2 建築基準法第59条の2第1項、同法第86条第3項及び第4項の規定に基づき許可を受けた建築物には適用しない。 3 階段室、昇降機等その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さ5mまでは高さに入算しない。										
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画等の色彩基準に適合したものとする。 2 広告物等を設置する場合は、地区の景観を良好に維持できる意匠・構造・表示方法のものとし、腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用したものを表示し、又は設置してはならない。										
			垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、0.6m以下の部分はこの限りでない。									

ルール1

ルール2

ルール3

ルール4

ルール6

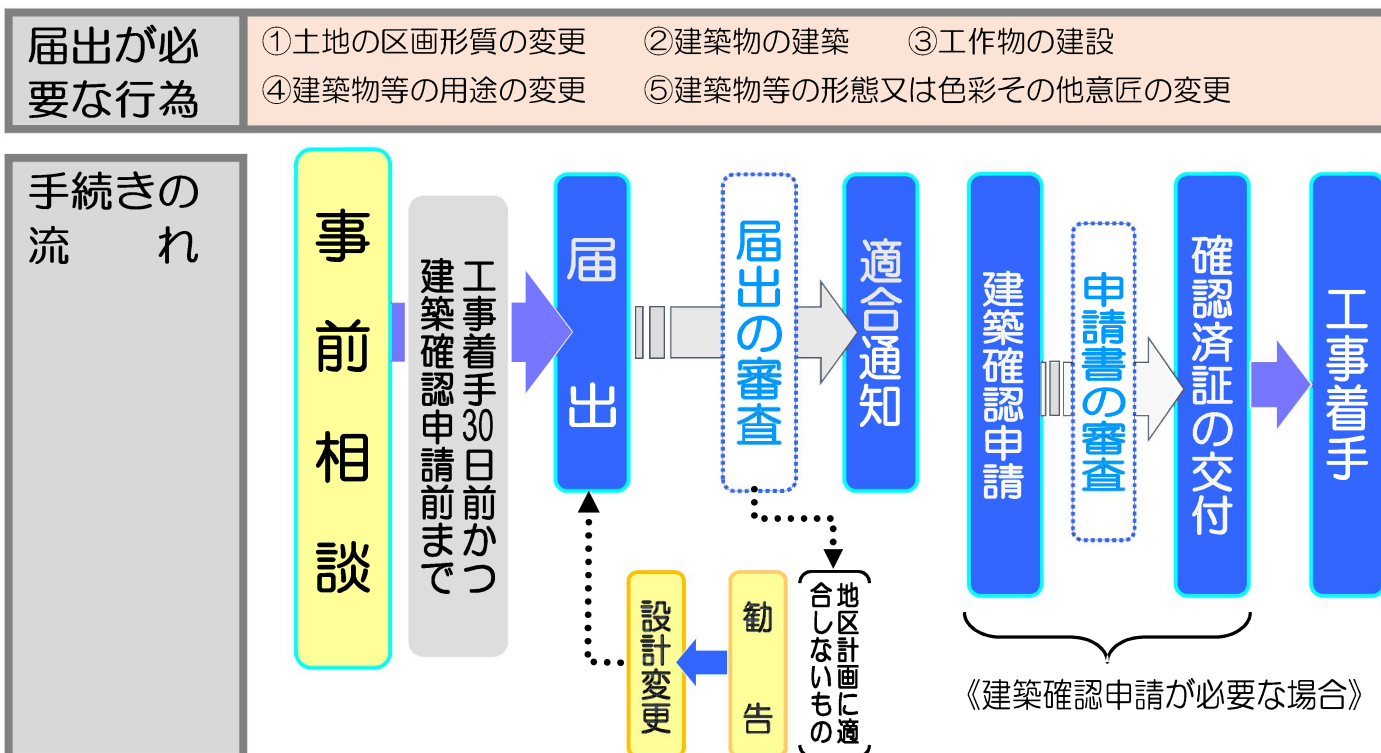
ルール5



※は知事協議事項

地区計画の届出と手続きの流れ

尾久東部地区内において、土地の区画形質の変更・建築物の建築などの行為を行う場合は、下記に示す手続きが必要となります。事前に都市計画課へご相談の上、**工事着手日の30日前かつ建築確認申請前**までに区に届け出てください。（正副2部届出）



届出書に 添付する 書類	必要書類等	内容	縮尺
	案内図	・当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示	適宜
	建物概要書	・建築計画概要書（第二面）の写し	
	登記簿謄本及び公図の写し	・都市計画決定告示日における敷地面積が 60 ㎡未満のときに提出	
	委任状	・代理人が届ける場合など、必要に応じて提出	
	区域図（土地の区画形質の変更の場合）	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示	1：1,000 以上
	設計図（土地の区画形質の変更の場合）	・切土、盛土の範囲等表示	1：100 以上
	配置図	・敷地内における建築物、工作物、門、垣等の位置を表示	1：100 以上
	立面図	・2面以上とし、外壁、屋根、玄関扉等のマンセル値を表示（色彩基準一覧表参照） ・門、垣等には高さ、材料等を表示	1：50 以上
	平面図（建築物の建築・用途変更の場合）	・各階平面図	1：50 以上

地区計画に関するお問い合わせ

荒川区 防災都市づくり部 都市計画課 都市計画担当

電話：(03) 3802-3111（内線 2812） F A X：(03) 3802-0046